

Nebengebäude sind zulässig.
Werbeanlagen -otto-

Bebauungsplan für das Gebiet "Östlich der Rieder Steige" (Bebauungsplan Nr. 32) im Stadtteil Bühl am Alpsee der Stadt Immenstadt i. Allgäu

Angezeigt dem Landratsamt Oberallgäu am: 10.01.1989

TEXT und SATZUNG

1. Grundlage

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erläßt aufgrund des § 2 Baugesetzbuches (BauGB), des § 9 Bundesbaugesetzes (BBauG) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB und § 10 BauGB, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), des Artikels 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den

Bebauungsplan Nr. 32 "östlich der Rieder Steige"

als Satzung.

1.2 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

Im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Straßen Rieder Steige, Fl.Nr. 101/2, und Unterm Horn, Fl.Nr. 32/2, im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Bundesstraße 308 bis zur Einmündung in die Seestraße, ab der Abzweigung Seestraße durch die nördliche Grundstücksgrenze der Bundesstraße 308 bis zur Ostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 53/2, im Osten durch die

östliche Grundstücksgrenze der Straße Am Winkelbach, Fl.Nr. 25/14, sowie des Weges zur "Kunert-Villa", Fl.Nr. 49/6, im Süden durch die Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 47 und Fl.Nr. 26, nach Südwesten abbiegend zur süd- und südwestlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 32/4 Gmkg. Bühl.

Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke:

32/4, 32/5, 31, 32/6, 32, 32/9, 7, 32/3, 10, 9, 25/1, 25/3, 8, 25/2, 25/12, 25/22, 25/13, 25/20, 25/21, 25/19, 25/18, 25/17, 25/11, 25/10, 25/5, 25/4, 24, 24/2, 24/7, 25/6, 25/3, 25/9, 25/16, 25/15, 25/23, 25, 25/7, 25/8, 24/6, 47/17, 47/19, 47/18, 47/7, 47/3, 47/4, 47/8, 47/9, 47/10, 47/15, 47/16, 47/13, 47/14, 47/12, 47/20, 47/21, 47/22, 47/11, 47/23, 47/24, 47/25, 47/2, 47/5, 47/6, 25/14, 49/6, 122/2 Tfl. Gmkg. Bühl.

(sh. Lageplan des Stadtbauamtes vom 14.01.1980/13.03.1986/09.04.1987).

- 1.3 Für das Gebiet "Östlich der Rieder Steige" (Nr. 32) gilt die vom Stadtbauamt ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.01.1980/13.03.1986/09.04.1987, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist eine Begründung vom 14.01.1980/13.03.1986/09.04.1987.

2. Nutzung

- 2.1 Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der ein Dorfgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, regelt sich nach den auf Bauquartiere bezogenen Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

2.2 Baulinien und Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die Baugrenzen können ausnahmsweise geringfügig überschritten werden, wenn hierdurch der Charakter der Gesamtkonzeption und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

3. Gestaltung

3.1 Baukörper

- 3.1.1 Sämtliche Außenwandflächen sind in hellfarbenem Putz oder mit Holzverkleidung auszuführen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist nicht gestattet.
- 3.1.2 Zur Gestaltung sind an besonders hervorzuhebenden Bauteilen Natursteinverkleidungen aus nicht poliertem Material zugelassen, soweit diese in einem ansprechenden Verhältnis zum Baukörper und zur Gesamtanlage stehen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 3.1.3 Hausgruppen sind einheitlich auszubilden. Entsprechend dem Bebauungsvorschlag in der Planzeichnung für Reihen- und Doppelhäuser ist eine Grenzbebauung zulässig. Reihen- und Doppelhäuser dürfen grundsätzlich nur gleichzeitig erstellt werden.
- 3.1.4 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit ziegelroter Dachpfanneneindeckung zulässig. Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- 3.1.5 Die Dachneigung muß zwischen 21° und 24° liegen. Sh. 1. Anordnung
[Gaupen und Aufbauten sind nicht gestattet.] Die Belichtung kann durch Dachflächenfenster oder Glaspfannen erfolgen. Die Anordnung von Kniestöcken bis zu 0,50 m hoch, gemessen von Oberkante Decke letztes Vollgeschoß bis Oberkante Fußfette, wird gestattet.
- 3.1.6 Der Dachüberstand an Hauptgebäuden muß an Giebel- und Traufseiten mindestens 0,70 m, höchstens 1,20 m betragen.
- 3.1.7 First- und Traufhöhen sind bei Gebäudezeilen oder Gebäudegruppen dem Nachbarn anzugleichen.

3.2 Gelände/Gestaltung der Außenräume

- 3.2.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseits nicht über 0,70 m über dem natürlichen Geländeanschnitt mit der bergseitigen Gebäudewand liegen.
- 3.2.2 Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und zur Anbindung an die umgebenden Straßen unumgänglich ist.

3.3 Stellplätze

- 3.3.1 Garagen sind bis zu den nach Art. 7 Abs. 5 BayBO zulässigen Maßen an der Grundstücksgrenze zu errichten, an der sie in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichnet sind und zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, sind Garagen in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude zu errichten (es kann nicht ausgeschlossen werden, daß bei entsprechendem Bedarf auch einmal eine Doppelgarage zur Errichtung kommt). Ausnahmsweise können Garagen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und ein Satteldach vorgesehen wird.
- 3.3.2 Ausnahmsweise können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn diese mit Erdreich und Humus so überdeckt werden, daß eine gärtnerische Bepflanzung möglich ist.

3.4 Einfriedungen und Nebenanlagen

- 3.4.1 Im gesamten Plangebiet sind Vorgarteneinfriedungen und Abzäunungen möglich, soweit in der Bebauungsplanzeichnung keine Flächen ohne Einfriedung festgesetzt sind.

Sie sind entweder als Hecken oder in Form von Holzzäunen durchzuführen, wobei eine Höhe von 80 cm nicht überschritten werden soll. Als Begrenzung zwischen Vor- und Hausgärten bzw. Hofraum ist eine Bepflanzung aus Hecken als Einfriedung durchzuführen. Für die Trennung der Hausgärten gilt Vorgenanntes in gleicher Weise; zusätzlich sind Spanndrähte oder dunkelfarbener Maschendraht bis max. 1,00 m Höhe innerhalb der Bepflanzung zulässig. Ausnahmsweise können auch Holzzäune zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Ort- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

3.4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über einer durch Dreieckpunkte auf Fahrbahnhöhe gelegten Ebene unzulässig.

3.4.3 Einzelstehende Trafostationen sind mit Satteldächern zu errichten. Außenwandflächen gemäß 3.1.1.

3.5 Grünordnung

3.5.1 Bodenarbeiten - Sicherung zur Erhaltung von Bäumen.

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

Zu erhaltende Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit ausreichend zu sichern. Die Stämme sind mit Schallbrettern gegen mechanische Beschädigungen zu schützen, Verdichtungen durch Baumaschinen und Lagerung von Baumaterialien im Wurzelbereich sind zu unterbinden.

3.5.2 Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

3.5.3 Die im Grünordnungsplan und im Erläuterungsbericht enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

4. Umweltschutz

Müllbeseitigung

Mülltonnen, soweit sie außerhalb der Gebäude aufgestellt werden sollen, dürfen nur in Müllboxen eingestellt werden, die an geeigneten Stellen im Zusammenhang mit den Baukörpern der Wohngebäude, Garagen oder dergl. anzuordnen sind.

5. Immissionsschutzmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahmen für die an der Bundesstraße 308 (Lindauer Straße) gelegenen Grundstücke sind erforderlich:

- a) Im schraffierten Bereich des Dorfgebietes (Schallschutzzone I) dürfen bei Neu- und Ersatzbauten bei wohnlich genutzten Gebäuden die Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur Bundesstraße 308 hin orientiert werden. Alle Fenster, die zu Schlaf- und Kinderzimmer führen und sich auf der Nordwest- bzw. Südostseite der Gebäude befinden (Stirnseite zur B 308), sind als Schallschutzfenster auszuführen, die mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- b) Für den schraffierten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Schallschutzzone II) entlang der B 308 gelten die unter a) genannten Anforderungen analog. Zusätzlich gilt für diesen Bereich, daß für Neu- und Ersatzbauten alle Fenster zu Wohnräumen auf der Nordost- bzw. Südost- und Nordwestseite als Schallschutzfenster auszuführen sind, die mindestens der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

Desweiteren gilt für den schraffierten Bereich des Dorfgebietes bzw. des Allgemeinen Wohngebietes die Anforderung, daß in alle Schlaf- und Kinderzimmer eine mechanische Belüftungsanlage zu installieren ist, soweit diese Räume keine Lüftungsmöglichkeiten auf der straßenabgewandten Seite besitzen.

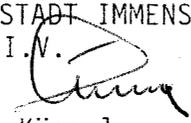
6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Immenstadt, 14.01.1980/13.03.1986/09.04.1987/17.03.1988

STADT IMMENSTADT i. ALLGÄU

I.N.


Kössel
~~Bischoff~~

2. Bürgermeister 

